

疫情期間營運不佳,業者可以向房東要求酌減店面租金嗎？

文:王瀚誼 (認證法律人) · 消費·借還錢·契約 · 2022-12-16

本文

自2020年間起，全球景氣受到疫情影響甚鉅，大眾不得不做出相應調整，國內各業者亦須將疫情納入經營風險考量，其中屬每月必須支出的「店面租金」，更是無從迴避的問題^[1]。

如果業者遇疫情期間營運不佳的狀況，有沒有辦法向房東要求酌減店面租金呢？本篇文章將以近期的法院實務判決，來與大家一同討論，法院就此問題的看法究竟為何（法院歷審見解可能有所變更，本文最後更新日為2022年6月17日，敬請讀者再行確認各案法院的最新見解）。

一、可以因為疫情主張「情事變更」請求酌減租金嗎？（見圖1）

疫情期間營運不佳，可以要求酌減店面租金嗎？



契約成立後，發生簽約當下無法預料，無法歸責於雙方的狀況，導致契約變得顯然不公平，可請求法院調整契約內容，稱為「情事變更原則」。

民法 § 227 之 2 I

實務上的 Covid-19 疫情相關案例

不可酌減租金

- ① 當地租金行情沒有明顯變動，維持原契約不會造成不公平
花蓮簡易庭 109 花簡 414
- ② 營業額下滑幅度在可承受範圍，且房東少了抽成，沒有因疫情獲益
臺高院 109 北重訴 11
- ③ 短期營收下降屬商業損益自負，長期來看疫情發展也可能有利於承租人
臺北地院 109 重訴 603

准許酌減租金

承租人的營業額已衰退 5 成，出租人收的租金還高於每月的房屋貸款，顯然不公平
臺北地院 109 簡上 494

法律百科
Legispedia

圖1 疫情期間營運不佳，可以要求的酌減店面租金嗎？

資料來源：王瀚誼 / 繪圖：Yen

當契約成立後，萬一發生簽約當下無法預料，也無法歸責於雙方當事人的狀況（例如嚴重天災或戰爭導致原物料價格飛漲），導致原先的契約變得顯然不公平，就可依民法第227條之2第1項^[2]請求法院調整契約內容，由法院來衡平當事人間的風險和不可預見的損失，這樣的規定法律上稱為「情事變更原則」^[3]。

在店面租約簽訂後才發生疫情，導致營業額驟減，遭遇疫情這個不可歸責於承租人、出租人任何一方的狀況，此時承租人請求依情事變更原則酌減店面租金，法院會如何操作呢？則是本文下述主要討論的重點。

二、法院不准業者酌減租金請求的案例

（一）當地房屋租金行情未有明顯昇降（旅遊業）

有法院^[4]認為，不動產租賃契約的目的與法律效果，是由出租人提供租賃物獲取租金、承租人支付租金使用房屋，換言之，承租人是否因利用房屋有所獲利，並非出租人應擔保的範圍，因此，僅有當承租人舉證租金顯高於當地市場行情，有失公平時，法院才可能考慮依照民法第227條之2第1項規定，准許出租人酌減租金的請

求。

(二) 營業額下降幅度未超過原有租約之風險範圍(娛樂業)

有法院^[5]認為，依照最高法院裁判^[6]意旨，基於承租人過往的營業收入而言，也曾經因為受同業開幕影響，而出現比疫情期間更低的收入，因此，疫情期間所下滑的營業額，應還在承租人於原有契約中可承受的範圍，且出租人也被迫減少租金抽成，所以法院認為不符合民法第227條之2第1項規定的要件。

(三) 短期營收下降並不必然影響長期營收(旅館業)

有法院^[7]認為，依照最高法院裁判^[8]意旨，承租人的營收雖暫因疫情而有減少，但疫情後續發展，也可能出現利於承租人所經營的旅館業的狀況(例如防疫旅館需求增加、國內旅遊人數上升)，在疫情影響營收所涉因素複雜的情形下，短期營收下降，應屬經營旅宿業經驗豐富的承租人於簽約時應備的考量項目，甚至也屬於商業損益自負的範圍，所以法院認為不符合民法第227條之2第1項規定要件。

三、法院准許業者酌減租金請求的案例

本案是商旅業，法院^[9]認為，按交通部來臺旅客居住地資料，可見承租人的客源確實被疫情波及，以致營業額實際已衰退5成左右，而相較之下，出租人在疫情期間獲得的租金，尚且高於自己為租賃物每月負擔的貸款，繼續維持原租金顯然有失公平。

因此，在疫情已造成承租人營業極大困難的情況下，法院認為本案符合民法第227條之2第1項情事變更要件，但也要考量到出租人並未因疫情獲有額外利益，而且也需承擔自身的經營風險下，認為承租人請求酌減租金5成太多，准許酌減承租人1成的租金。

註腳

[1] 本文相關內容曾刊於王瀚誼律師事務所(2022)，〈[疫情期間營運不佳，業者可以向房東要求酌減店面租金嗎？](#)〉，由作者增修後授權法律百科刊登。

[2] [民法第227條之2](#)第1項：「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。」

[3] [最高法院106年度台上字第1607號民事判決](#)：「又情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。」

[4] [花蓮簡易庭\(含玉里\)109年度花簡字第414號民事宣示筆錄](#)：「出租人之契約義務乃提供符合債之本旨之租賃物予承租人使用，相對的，其權利即換取相當之租金孳息。至於承租人使用租賃物後，是否有因此獲得利益，則非出租人所須擔保之範疇……租賃物之客觀租賃市場價值有所變動，按原約定之租金收取顯然過高而失公平，因此始有由法院考量是否依承租人請求而裁量減少租金之問題。」[上訴審臺灣花蓮地方法院110年度簡上字第17號民事判決](#)並未反駁。

- [5] 臺灣臺北地方法院109年度北重訴字第11號民事判決：「一百零九年十一月營業收入……已經超過一百零八年十一月系爭疫情前之營業收入……難以認定原告於一百零九年間受疫情影響而產生數個月營業收入之下滑有超過依系爭租約原有效果原告足以承受之風險範圍……又情事變更原則並非僅考量原告所遭受之損失，尚須考量被告是否獲有利益，經核因系爭疫情，被告除向原告收取包底租金外，抽成租金部分全部歸零，其實被告並未因系爭疫情而獲取利益。」
- 臺灣高等法院110年度重上字第796號民事判決：「若上訴人營運狀況良好時，被上訴人得再抽成，可見兩造締約時已就營收風險預作合理公平之分配，上訴人執詞其未能預見新冠肺炎疫情造成其營收大幅下滑，原約定之租金金額明顯過高，已達顯失公平程度等語，委無可採。」
- [6] 最高法院105年度台上字第1710號民事判決：「是否情事變更，非全以物價指數變動為根據，並應依客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際情形而定。」
- 最高法院104年度台上字第2413號民事判決：「倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用。」
- [7] 臺灣臺北地方法院109年度重訴字第603號民事判決：「雖短期內恐因未開放外國旅客入境而減少部分營收，然亦因國內旅遊需求增高及防疫旅館需求而增加旅宿業營收，自難遽認新冠肺炎疫情必致旅宿業營收減損，亦難僅因原告短期內營收下降即認其長期營收確受實質影響……況原告以系爭建物經營旅宿業，於簽立系爭契約前即應仔細評估給付租金之經濟效益……租金支出既係原告營業成本，原告自應妥適評估並承受經營風險，縱因市場變化超越評估範圍，亦屬商業經營損益自負之範疇。」
- [8] 最高法院106年度台上字第1866號民事判決：「該項風險之發生及變動之範圍，若非客觀情事之常態發展，而逾當事人訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見可能時，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自應許當事人依情事變更原則請求調整契約之效果，而不受原定契約條款之拘束。」
- [9] 臺灣臺北地方法院109年度簡上字第494號民事判決：「相較於被上訴人陳稱系爭租賃物為被上訴人貸款購入，108年每月平均負擔之貸款金額約為52萬元一情……足見因新冠肺炎肆虐，系爭契約原訂108年1月1日至110年5月31日期間之每月租金724,500元，顯然有失公平……然新冠肺炎疫情雖造成上訴人營業極大之困難，尚難謂該情事之變更風險均應轉嫁由出租人之被上訴人承擔，又被上訴人未因該情事而多得利益，爰依新冠肺炎造成整體經濟影響、對於特定行業之不利益、被上訴人亦需承擔其自身經營風險等各種因素，定108年1月1日至110年5月31日期間之每月租金724,500元減少一成即每月652,050元為適當。」

延伸閱讀

陳冠甫（2022），〈論定期租賃契約租金調整因素——以新冠疫情之調整租金判決為中心〉，《全國律師》，第26卷第2期，頁51。

雷皓明、張學昌（2020），《租屋時可能需要負擔的支出：租金、押金與違約金》。

📌 疫情, Covid-19, 情事變更, 租金, 租賃